



**PUTUSAN**

Nomor 2912 K/Pdt/2020

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA  
MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

**NADIRUL FALAH**, bertempat tinggal di Desa Peganjuran RT 03, RW 03, Kecamatan Bae, Kabupaten Kudus, dalam hal ini memberi kuasa kepada Afif Fahroni, S.Sy., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Raya Kudus-Jepara Kilomter 07, Desa Kaliwungu, RT 03, RW 06, Kecamatan Kaliwungu, Kabupaten Kudus, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Mei 2019;

Para Pemohon Kasasi;

L a w a n

- 1. PT BANK MANDIRI (PERSERO) Tbk SEMARANG**, berkedudukan di Jalan Ahmad Yani Nomor 191, Lantai 5, Semarang, diwakili oleh Maswar Purnama *Senior Vice President* PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, dalam hal ini memberi kuasa kepada Agus Joko Purwanto, S.H., (an kawan-kawan, Para Penerima Kuasa Khusus, berkantor di Jalan Pemuda Nomor 73, Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Mdei 2019;
- 2. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG SEMARANG**, berkedudukan di Jalan Imam Bonjol Nomor 1-D, GKN Lantai 2, Semarang;

Para Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Halaman 1 dari 7 hal. Put. Nomor 2912 K/Pdt/2020



Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Kudus untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum dengan mengesampingkan asas kehati-hatian;
3. Menyatakan cacat hukum dan tidak berkekuatan hukum terhadap lelang asset-asset Penggugat yang akan dilaksanakan bertempat di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang beralamat di Jalan Imam Bonjol Nomor 1-D, GKN II Lantai 2, Semarang;
4. Mewajibkan kepada Tergugat I secara tanggung renteng untuk membayar kerugian:
  - a. Kerugian materiil berupa dibatakannya kontrak dengan pihak lain sehingga merugikan kerugian sebesar Rp50.000.000 (lima puluh juta rupiah);
  - b. Kerugian immateriil berupa rasa malu perasaan tidak menentu yang diakibatkan oleh termuatnya pengumuman lelang eksekusi pertama pada pengumuman pertama lelang eksekusi hak tanggungan yang apabila dinilai dengan uang Rp100.000.000 (seratus juta rupiah);
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap asset milik Penggugat berupa:
  - a. Sebidang tanah dan bangunan rumah tinggal Sertifikat Hak Milik Nomor 2388 luas  $\pm 91 \text{ m}^2$  dan luas  $\pm 63 \text{ m}^2$  terletak di Jalan Flamboyan Perum Terban, Desa Terban, RT 03, RW 09, Kecamatan Jekulo, Kabupaten Kudus, atas nama Heni Purwaningsih (almarhumah);
  - b. Sebidang tanah dan bangunan rumah tinggal dan tempat usaha Sertifikat Hak Milik Nomor 2663 luas  $\pm 98 \text{ m}^2$  terletak di Desa Bakalan Krapyak, RT 06, RW 04, Kecamatan Kaliwungu, Kabupaten Kudus atas nama Heni Purwaningsih (almarhumah), adapun batas-batasnya adalah sebagai berikut:
    - Sebelah utara berbatasan jalan,
    - Sebelah selatan berbatasan saluran,
    - Sebelah timur berbatasan jalan,
    - Sebelah barat berbatasan Fadholi,



c. Sebidang tanah dan bangunan rumah tinggal dan tempat usaha Sertifikat Hak Milik Nomor 2664 luas  $\pm 100 \text{ m}^2$  terletak di Desa Bakalan Krpyak, RT 06, RW 04, Kecamatan Kaliwungu, Kabupaten Kudus, atas nama Heni Purwaningsih (almarhumah), adapun batas-batasnya adalah sebagai berikut:

- Sebelah utara berbatasan jalan,
- Sebelah selatan berbatasan saluran,
- Sebelah timur berbatasan jalan,
- Sebelah barat berbatasan Fadholi,

d. Sebidang tanah dan bangunan rumah tinggal dan tempat usaha Sertifikat Hak Milik Nomor 2664 luas  $\pm 103 \text{ m}^2$  terletak di Desa Bakalan Krpyak, RT 06, RW 04, Kecamatan Kaliwungu, Kabupaten Kudus, atas nama Heni Purwaningsih (almarhumah), adapun batas-batasnya adalah sebagai berikut:

- Sebelah utara berbatasan jalan,
- Sebelah selatan berbatasan saluran,
- Sebelah timur berbatasan jalan,
- Sebelah barat berbatasan Fadholi,

6. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum banding, *verzet* maupun kasasi;
7. Mewajibkan Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum (*incrahts van gewijde*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah);
8. Menetapkan biaya perkara menurut hukum;

Atau:

Apabila Majelis berpendapat yang lain mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat dan Tergugat II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

Eksepsi Tergugat I:

- Gugatan Penggugat seharusnya diajukan secara perlawanan dan bukan gugatan perbuatan melawan hukum;



Eksepsi Tergugat II:

1. Penggugat terlebih dahulu yang melakukan wanprestasi (*exception non adimpleti contractus*);
2. Gugatan Penggugat kabur/tidak jelas (*obscur libel*);
3. Gugatan Penggugat persona standi *non judicio*;
4. Gugatan Penggugat tidak berdasar hukum (*onrechtmatig of ongegrond*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Kudus telah memberikan Putusan Nomor 25/Pdt.G/2019/PN Kds., tanggal 1 Oktober 2019 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp1.261.000,00 (satu juta dua ratus enam puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri Kudus tersebut telah dikuatkan, oleh Pengadilan Tinggi Semarang dengan Putusan Nomor 636/PDT/2019/PT SMG., tanggal 12 Desember 2019;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 23 Desember 2019, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi diajukan permohonan kasasi pada tanggal 6 Januari 2020, sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 636/PDT/2019/PT SMG., *juncto* Nomor 25/Pdt.G/2019/PN Kds., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kudus, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kudus tersebut pada tanggal 13 Januari 2020;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam



undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 13 Januari 2020, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Perkara Nomor 636/Pdt/2019/PT SMG., pada hari Kamis tanggal 12 Desember 2019 juncto Putusan Pengadilan Negeri Kudus Nomor 25/Pdt.G/2019/PN Kds., tanggal 1 Oktober 2019;

Atau:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi I telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 4 Februari 2020 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena alasan tersebut mengenai penilaian terhadap hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, halmana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;



Bahwa setelah mempelajari pertimbangan *judex facti*/Pengadilan Tinggi Semarang dihubungkan dengan keberatan Pemohon Kasasi dalam Memori Kasasi tanggal 13 Januari 2020, dan jawaban Termohon Kasasi I dalam Kontra Memori Kasasi tanggal 4 Februari 2020, Mahkamah Agung berpendapat bahwa putusan *judex facti*/Pengadilan Tinggi Semarang tidak salah dalam menerapkan hukum;

Bahwa tanpa alasan sah Penggugat tidak memenuhi kewajibannya kepada Tergugat I sebagaimana disepakati dalam perjanjian kredit sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan perbuatan Tergugat I sebagai pemegang tingkat pertama yang hendak menjual melalui lelang atas objek jaminan terdaftar dalam 4 (empat) sertifikat hak milik atas nama istri Penggugat bukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *judex facti*/Pengadilan Tinggi Semarang dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi NADIRUL FALAH, tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada dipihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

**M E N G A D I L I :**

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **NADIRUL FALAH**, tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 23 November 2020 oleh Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M.,

*Halaman 6 dari 7 hal. Put. Nomor 2912 K/Pdt/2020*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., dan Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan dibantu oleh Ismu Bahaiduri Febri Kurnia, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd./

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

Ttd./

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

Ttd./

Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.

Panitera Pengganti,

Ttd./

Ismu Bahaiduri Febri Kurnia, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp484.000,00</u>
Jumlah .....	Rp500.000,00

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung RI.  
an. Panitera  
Panitera Muda Perdata

H. ANDI CAKRA ALAM, SH., M.H.

NIP. 19621029 198612 1 001

Halaman 7 dari 7 hal. Put. Nomor 2912 K/Pdt/2020

**Disclaimer**

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)